

**A Festsetzungen durch Planzeichen**

- Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB**
  - WA Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
    - Allgemeines Wohngebiet, (WA) gem. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)**
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
    - 0.3 GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0.4 (gem. § 19 BauNVO)
    - 0.6 GFZ Geschößflächenzahl, z.B. 0.8 (gem. § 20 BauNVO)
- | Baugebiet              | Zahl der Vollgeschosse   |
|------------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschößflächenzahl (GFZ) |
- Bauweise
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - offene Bauweise
    - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
    - TH Traufhöhe (als Obergrenze) in Meter bezogen auf den festgelegten Bezugspunkt Bezugspunkt OK vorhandenes Gelände
  - Verkehrsflächen**
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen
  - Grünflächen**
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)
    - Bäume
    - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)
    - Bäume
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, wie Stellplätze, Garagenanlagen auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - ST Stellplätze für PKW  
MÜLL Aufstellfläche für gemeinsame Mülltonnen der Eigentümer der Grundstücke
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zugunsten der 6, auf den hinteren Grundstücksseiten zu errichtenden Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
    - Carport Überdachte Stellplätze auf den Grundstücken

**Legende (nur für Planungsgrundlage)**

Wbs	Wohnhaus	Baumbestand siehe Grünordnungsplan Anlage 2 (Bestandsanalyse)
Schp	Schuppen	
Ga	Garage	
PD	Puttdach	Lichtmast (Beton)
SD	Satteldach	unbefestigter Höhenpunkt
WD	Walmdach	befestigter Höhenpunkt
Fa	Pappe	Gebüsfläche
Wa	Wellasbest	Zaun
GP	Großpflaster	Zaun mit Mauer
KP	Kleinpflaster	Mauer
unb	unbefestigt	Grundstücksgrenze
Be	Beton	Abstandsflächen-grenze
BS	Bordstein	öffentliche Verkehrsfläche

**Plangrundlage**

<b>amtlicher Lageplan</b>		M 1:200
Grundstück	Fürstenwalder Weg 10 15751 Niederlehme	Blatt: 1 Z.Nr.: 842 A.Nr.: 1188
Lagebezug:	örtlich	Antragsteller:
Höhenbezug:	örtlich	Gesellschaft für Planung und Entwicklung mbH Bahnhofstraße 4 15732 Eickwäde
gemessen:	GG am: 13.11.96	Projekt vom:
gezeichnet:	IJ	Projekt eingetragten:
geprüft:	Gendolf	für die Maßgabe:
Dipl.-Ing. Hans G. Schlachter Vermessungsbüro öffentl. best. Verang. in Land Brandenburg Sneestraße 1 15751 Ziegenhals Tel. (03375) 501673		Schlachter Ziegenhals, den 19.11.1996

**Darstellungen ohne Festsetzungsgehalt**

- unterlegte Flurstücksgrenze
- vorhandene Bebauung
- geplanter Abriss
- geplante Grundstücksgrenze

**B Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WA: Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind nur Gebäude und bauliche Anlagen gem. § 4 Abs. 1 und 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO. Nicht zugelassen werden Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die den einzelnen Baufeldern zugeordneten Nutzungsschablonen bestimmen das zulässige Maß der baulichen Nutzung.
- Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen und -gebäude gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der dargestellten Grenzen zulässig. Carports dürfen die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten.
- Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 in Verb. mit § 12 BbgBO)**

Zur Einfriedung sind Zäune und Hecken von maximal 1,00 m Höhe zulässig.
- Sonstige Festsetzungen**

Für die nordwestlichen bzw. südwestlichen Seiten der Gebäude, auf den beiden südwestlichen Grundstücken des Plangebietes ist, gemäß der DIN 4109, für die entsprechende Außenbauteile eine Bauausführung mit einem reduzierenden Schalldämmmaß von mind. 45 dB (Lämpgebereich V für Wohnräume) zugrunde zu legen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung erfassten Altbäume sind zu erhalten.
  - Die Gehwege, Stellflächen für KFZ sowie der Zufahrtsweg sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Pflanzbindungen für die Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
  - Anpflanzen von Obstbäumen

Je Grundstück (Neubebauung) ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) anzupflanzen.
  - Anpflanzen von Laubbäumen

Nach Planzeichnung sind an den Grundstücksgrenzen 8 Laubbäume anzupflanzen.

Für die Pflanzung von Großbäumen sind als Pflanzgutmindestgröße mittlere Hochstämme (StU 14-16) zu verwenden.

Als Strauchgehölze sind 2x verschulte Sämlinge oder Sträucher einzusetzen. Die Artenauswahl soll nach der Pflanzenliste erfolgen.
- Nachrichtliche Übernahmen ohne Festsetzungsgehalt**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserzone III.

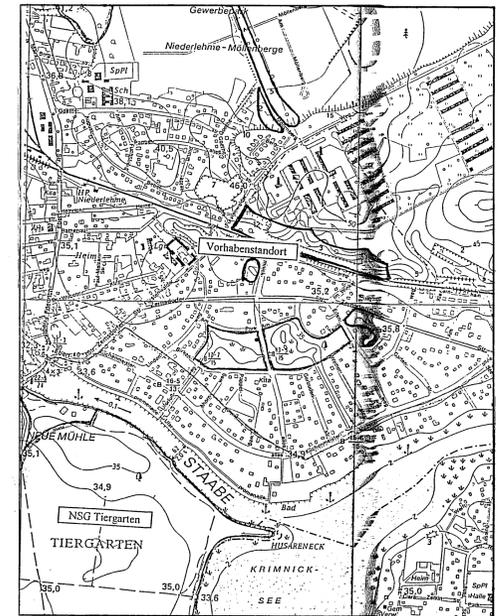
**Pflanzenlisten**

**Sträucher**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pflaumenblücher
Hedera helix	Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Purpurl- Kieudorn
Ribes aureum	Goldeibensbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salzweide
Salix pendulandra	Lorbeer-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

**Bäume**

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Cercus avium	Süß- Kirsche
Malus domestica	Apfel
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus pyrastra	Wild- Birne
Quercus robur	Trauben- Eiche
Quercus petraea	Stiel- Eiche
Sorbus aria	Aehlbere
Tilia cordata	Winter- Linde



**Vorhaben - und Erschließungsplan**

Wohnanlage  
Fürstenwalder Weg 10  
15551 Niederlehme

**GFPE**  
Gesellschaft für Planung und Entwicklung mbH  
Bahnhofstraße 4  
15732 Eickwäde

**DUBROW** GmbH  
Nachrichtenmanagement  
Unter den Eichen 1  
15741 Mestensee

Mößlich: 1:200  
Datum: 08.03.99

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang am 23.05.1996 erfolgt.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.04.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Gemeindevertretung hat am 16.01.1997 den Entwurf des VE-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Der Entwurf des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.03.1997 bis zum 04.04.1997 während folgender Zeiten (Dienststunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 57 vom 26.02.1997 und durch Aushang vom 26.02.1997 bekanntgemacht worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand Nov. 1996)  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Ziegenhals, den 8.3.99
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 12.03.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Der VE-Plan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festlegungen (Teil B) wurde am 12.03.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum VE-Plan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.03.1998 gebilligt.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Gemeindevertretung hat am 14.01.1999 den ergänzten Entwurf des VE-Planes mit Begründung gebilligt und zur verkürzten Auslegung bestimmt.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Der Entwurf des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.1999 bis zum 23.02.1999 während der Dienstzeiten ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.1999 im Amtsblatt Nr. 91 und durch Bekanntmachung mittels Aushang am 19.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Gemeindevertretung hat am 18.03.1999 den Satzungsbeschuß vom 12.03.1998 aufgehoben.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Gemeindevertretung hat am 18.03.1999 die Abwägung durchgeführt und den VE-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Genehmigung des VE-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung sind mit dem Hinweis auf die Bekanntmachung der Vorhaben- und Erschließungspläne (Art. 1 und 1a S. 1) und dem Hinweis auf die Bekanntmachung der Vorhaben- und Erschließungspläne (Art. 1 und 1a S. 1) bekanntgemacht worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99
- Die Planzeichnung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.01.1999 im Amtsblatt Nr. 91 und durch Bekanntmachung mittels Aushang am 19.01.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99

15. Die Erhaltung der Genehmigung des Plans sowie die Stelle, bei der der Plan auf dem Gebiet während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.03.99 im Amtsblatt Nr. 77 und Bekanntmachung durch Aushang am 04.06.99 in den Schaukästen ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Bekanntmachung der Verteilung von Urplänen u. vom Vorhaben sowie von Klärung der Abwägung sowie auf die Verteilung (§ 21 Abs. 3 BauGB) und weiter auf die Verteilung und Erlösraum von Veränderungssperren (§ 14, 21a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 21.03.99 im Ufa ff. stehen  
Königs Wusterhausen, den 21.03.99

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, daß das dargestellte Gelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.  
Sollte der Plan nicht innerhalb eines Jahres Verwendung finden, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.  
Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herstellers